Budaörs

# GEWERBE- UND BAUGRUNDSTÜCK IM HERZEN VON BUDAÖRS - AUSSERGEWÖHNLICHE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT AN DER HAUPTSTRASSE

*Objektnummer: HU25439623*




KAUFPREIS: 598.000 EUR

Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

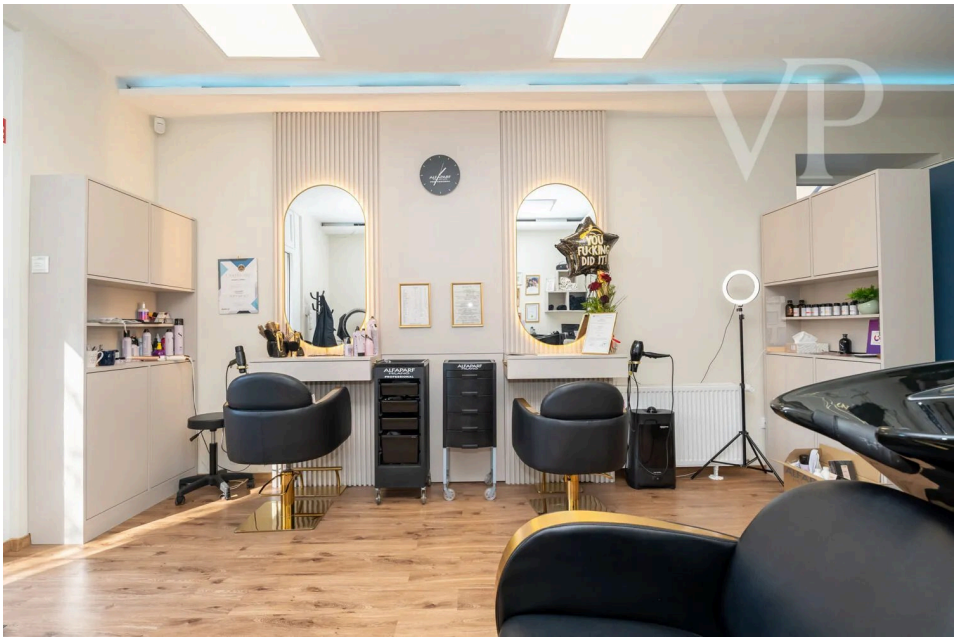
Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Auf einen Blick

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektnummer | HU25439623 | Kaufpreis | 598.000 EUR |
| | | Einzelhandel | Verkaufsfläche |
| | | Gesamtfläche | ca. 172 m² |

Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie

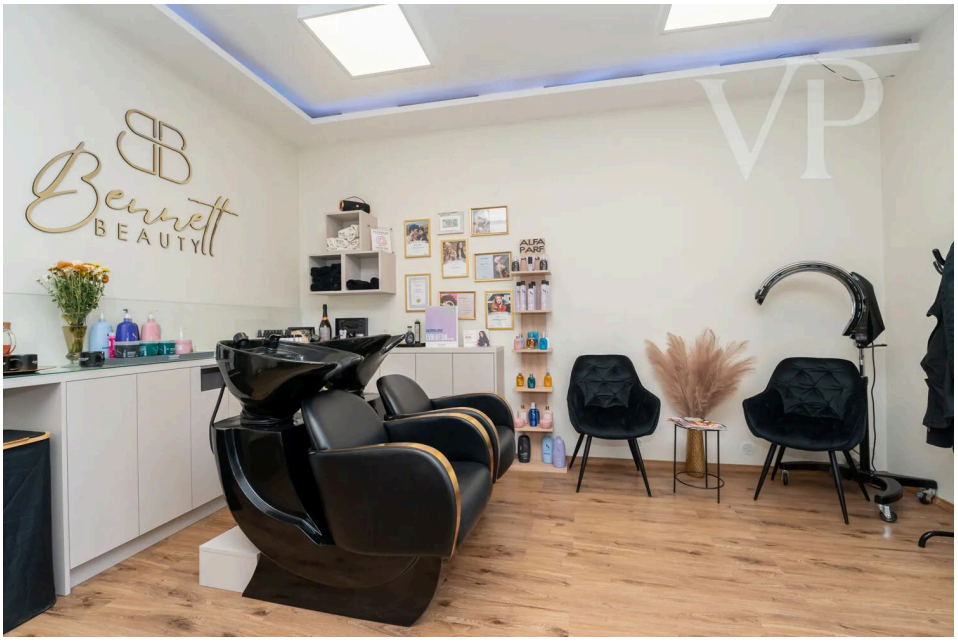




Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie






Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie





Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

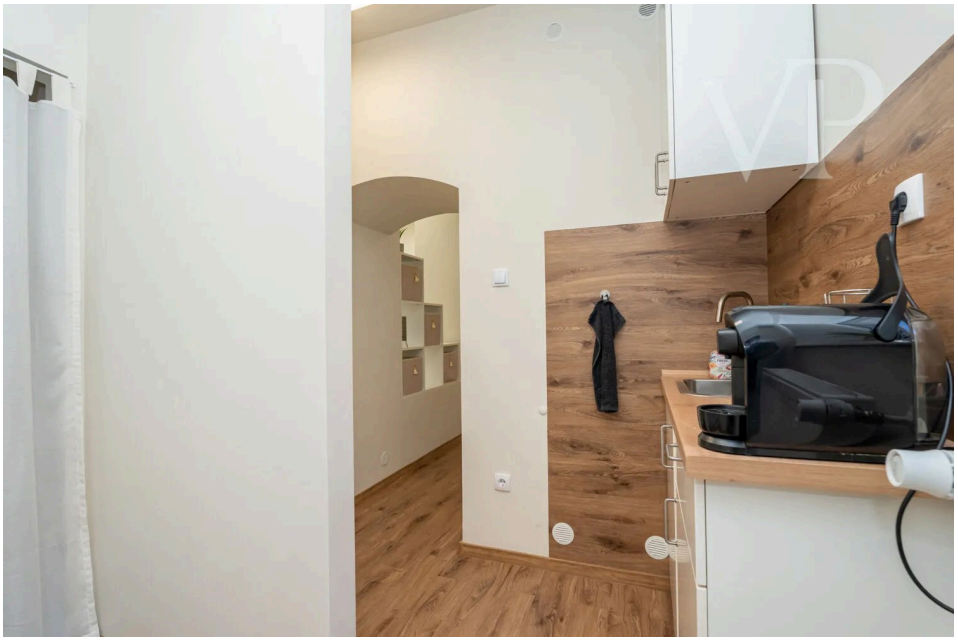
# Die Immobilie

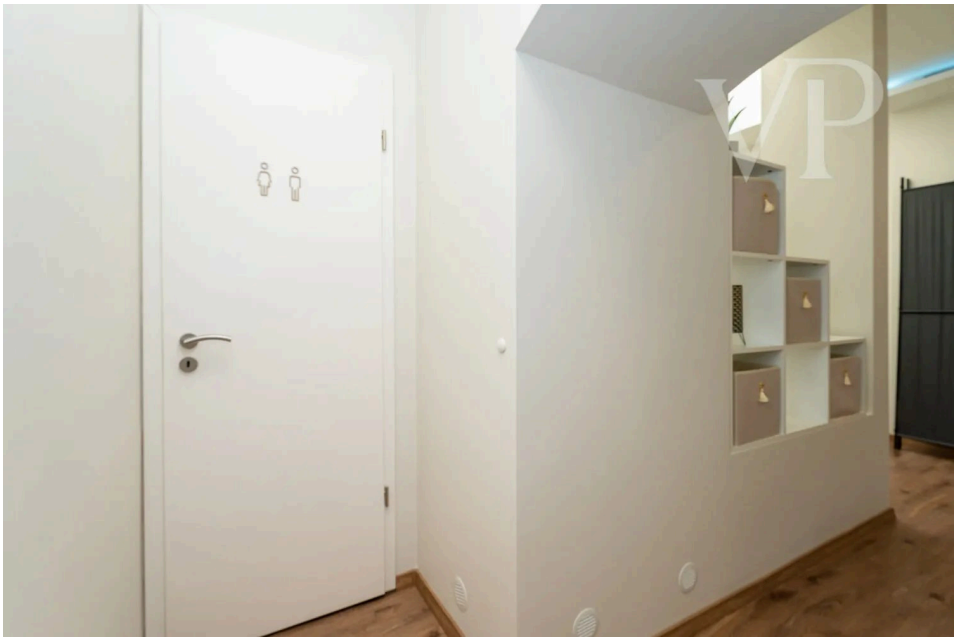




Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie





Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

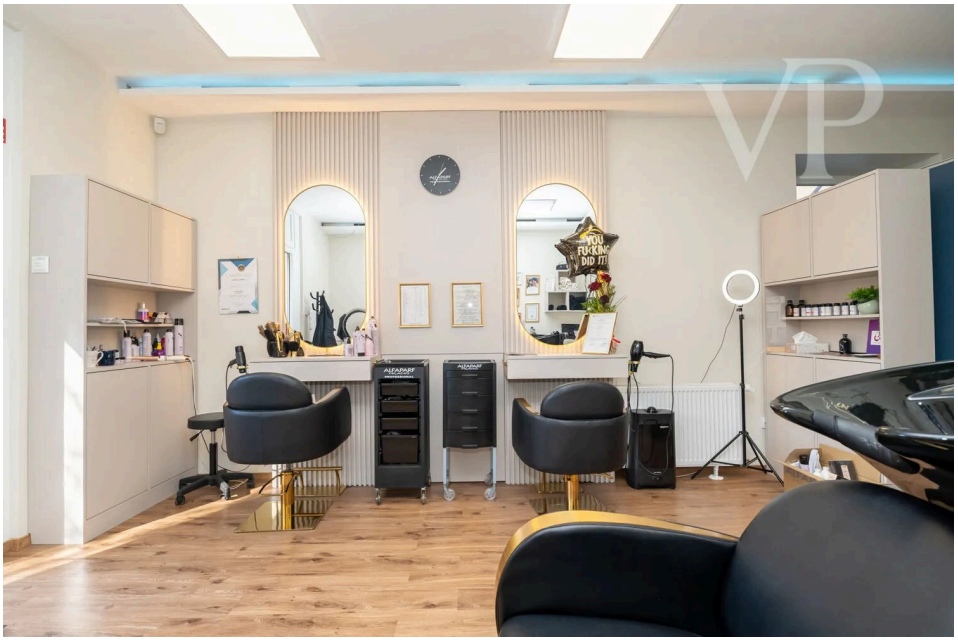
# Die Immobilie






Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie

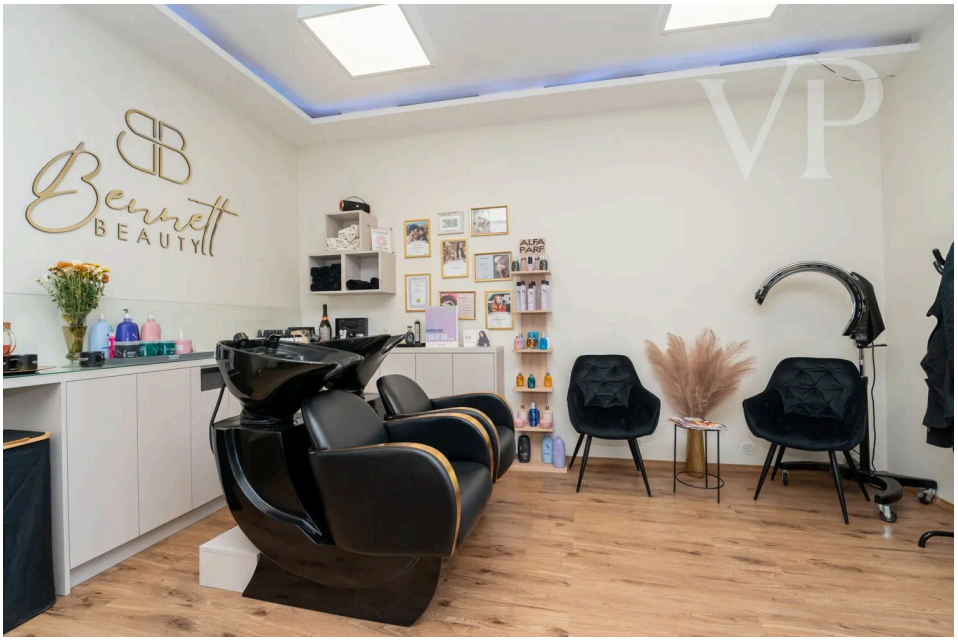




Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie



Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie






Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie





Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

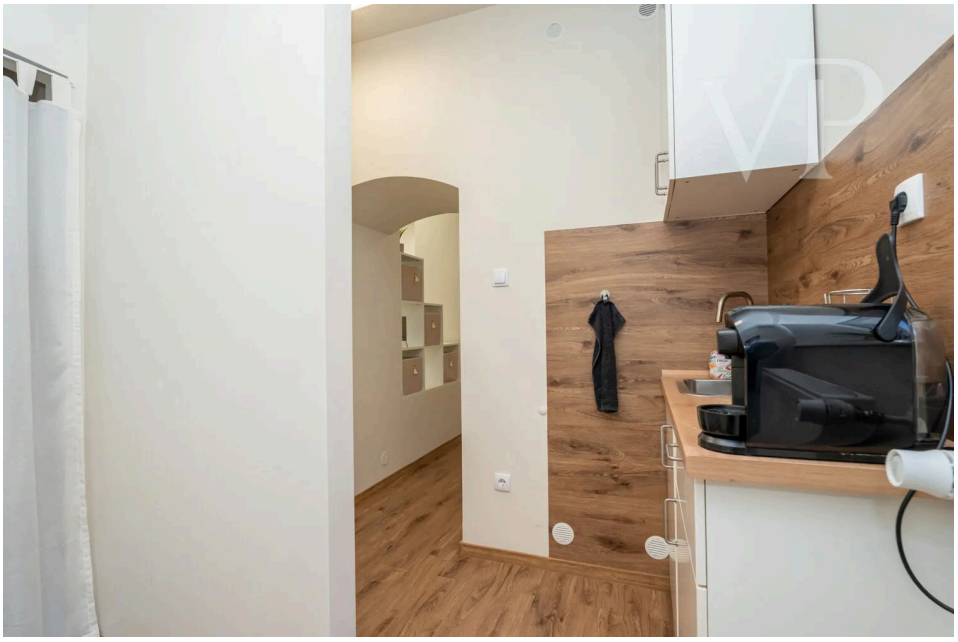
# Die Immobilie

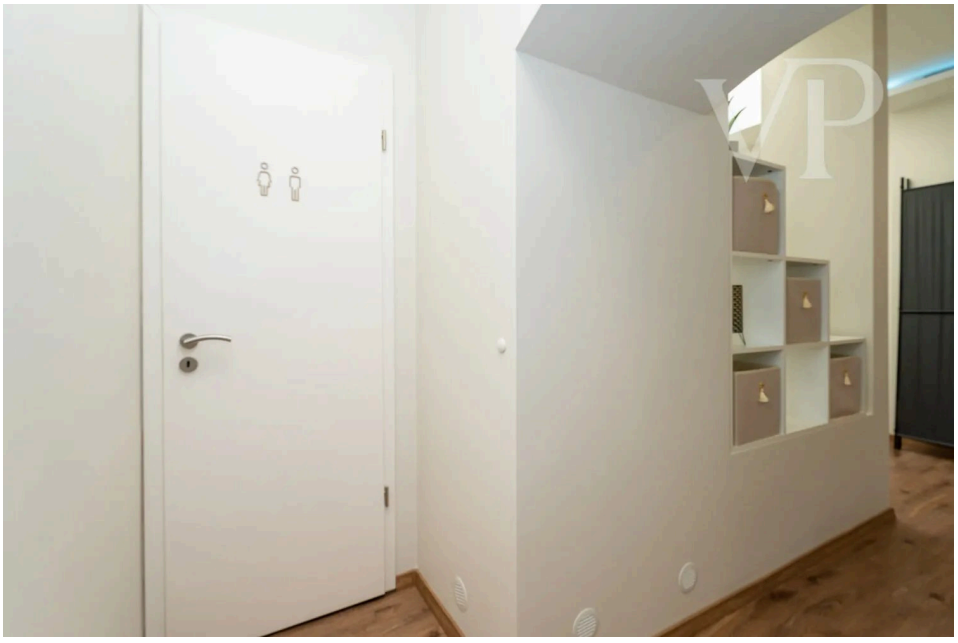




Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie





Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie

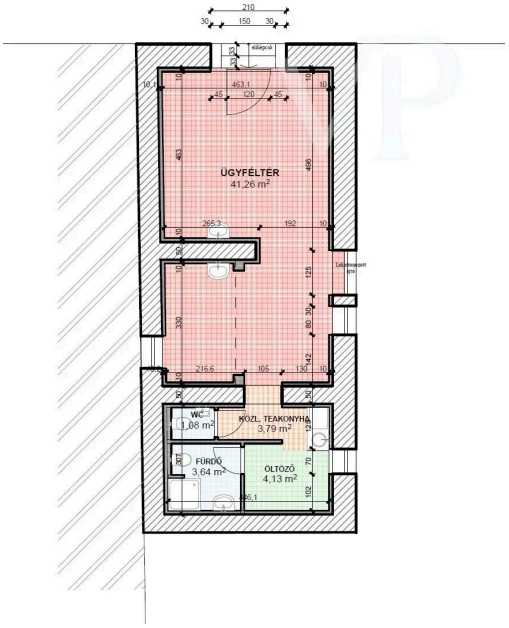





Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Die Immobilie





Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Ein erster Eindruck

GESCHÄFTSRÄUME UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE IM HERZEN VON BUDAÖRS -- AUSSERGEWÖHNLICHE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT AN DER HAUPTSTRASSE FÜR 239 000 000 FORINT.

Im absoluten Stadtzentrum von Budaörs, an einer markanten Hauptstraße, steht ein spektakulär gelegenes 325 m² großes Grundstück mit zwei separaten Eingängen für 239 Millionen Forint zum Verkauf. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei unabhängig voneinander betriebene, vermietete Geschäfte, die mit einem bis Mitte 2027 gültigen Mietvertrag eine stabile Rendite erzielen.
Aufgrund der Lage, der Parameter und der Zoneneinteilung des Grundstücks könnte auf dem Grundstück eine Eigentumswohnung, ein Büro, eine Arztpraxis oder ein Geschäftszentrum gebaut werden, was es zu einer idealen Wahl für Investoren, Entwickler und Unternehmer gleichermaßen macht.

---

Hauptmerkmale des Grundstücks
-Fläche: 325 m²
-Zoneneinteilung: Vt-Bv/1 - Intensiv, geschlossen, Stadtzentrum
-Bebauung: max. 40% (≈130 m²)
-Bruttogeschossflächenverhältnis: 1,6 m²/m² (≈520 m²)
-Grünfläche: mindestens 30% (≈97,5 m²)
-Raumhöhe: 7,5 m (Erdgeschoss + 1 Stockwerk + Dachgeschoss)
-Konkave Erschließung zu beiden Straßen
-Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss möglich

Das Grundstück ist eben, günstig ausgerichtet, mit Parkplatz im Hof und überdachtem Parkplatz.

---

Aktuelle Gebäude und Mietverträge

Die beiden Gebäude mit separaten Eingängen sind völlig getrennte Einheiten, die durch einen gemeinsamen Innenhof verbunden sind.
-Kleineres Gebäude: 54 m², mit einem Portal zur Straße hin, vollständig renoviert, hell und anspruchsvoll eingerichtet. Besteht aus drei Zimmern und einem Waschraum, ausgestattet mit Heizung, Kühlung und Klimaanlage. Es verfügt über einen 18 m² großen trockenen Kühlkeller und einen separaten Eingang.
-Größere Gewerberäume: 100 m², geräumig mit hohen Decken, in einer Mehrraumaufteilung. Der Innenhof (150 m²) kann direkt für Dienstleistungen oder gastronomische Aktivitäten genutzt werden.
Bei beiden Mietern handelt es sich um alteingesessene, stabile Unternehmen, die Mieteinnahmen sind konstant und die Mieter möchten langfristig bleiben.

In seinem jetzigen Zustand ist es eine rentable, wartungsarme Investition, die jedoch über ein hervorragendes Entwicklungspotenzial verfügt, da die Zoneneinteilung Eigentumswohnungen, Büros, medizinische Kliniken oder andere Dienstleistungszentren zulässt.

---

Budaörs - am Tor zur Hauptstadt, in einem hervorragenden wirtschaftlichen Umfeld

Budaörs ist eine der sich am dynamischsten entwickelnden Städte in der Agglomeration, unmittelbar an der Grenze zu Budapest gelegen, mit einer ausgezeichneten Verkehrsinfrastruktur (Autobahn M1, M7, Hauptstraße 1, Buslinien).
Die Stadt ist ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum und beherbergt eine Reihe multinationaler Unternehmen, Bürogebäude, Logistikparks und Gewerbeeinheiten.
Der Wert von Immobilien im Stadtzentrum ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, und die stabile Nachfrage und das begrenzte Angebot haben die inneren Teile von Budaörs zu einem der sichersten Gebiete für Immobilieninvestitionen auf dem heutigen Markt gemacht.
Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Restaurants, Geschäfte und eine Bushaltestelle sind fußläufig zu erreichen, so dass sich das Gebiet nicht nur für Unternehmen, sondern auch für die Wohnbebauung eignet.

---

Entwicklungsmöglichkeiten

Auf dem Grundstück kann aufgrund der derzeitigen Bebauung ein mehrgeschossiger Neubau mit bis zu 520 m² Bruttogeschossfläche und einer Bebauungsquote von 40 % errichtet werden.
Die Straßenfront und die geschlossene Bebauung bieten die Möglichkeit einer eleganten städtischen Eigentumswohnung, eines Bürogebäudes oder eines Ärztehauses.
Die beiden Straßenfronten des Grundstücks erhöhen die Gestaltungs- und Nutzungsflexibilität zusätzlich.

---

Wesentliche Investitionsargumente
-Stabile, langfristige Mieteinnahmen
-Erreichbare Hauptstraße, absolut zentrale Lage
-Erschließungsgebiet
-Guter technischer Zustand, unabhängige Versorgungseinrichtungen
-Überdachte Stellplätze und Keller
-Wertvolles Grundstück auch nach Abriss, sichere Verkäuflichkeit

---

Rechtlicher Hintergrund und Finanzierung

Der Verkauf wird rechtlich und vertrieblich vollumfänglich begleitet, wobei ein Rechtsanwalt die Eigentums-, Bau- und Entwicklungsprozesse unterstützt.
Bei Bedarf stehen auch bankenunabhängige Kreditfazilitäten, Geschäftskredite und Investitionsfinanzierungen durch zuverlässige Finanzpartner zur Verfügung.
Wir verfügen auch über einen erfahrenen Vertriebs- und Planungshintergrund zur Unterstützung von Entwicklungsprojekten.

Objektnummer: HU25439623 - 2040 Budaörs

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL REAL ESTATE Budapest

Hegyvidék Bevásárlóközpont, Apor Vilmos tér 11, H-1124 Budapest
Tel.: +36 70 9532513
E-Mail: hungary@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com